

UMOWA NAJMU POMIESZCZEŃ SZKOLNYCH CELEM PROWADZENIA SKLEPIKU SZKOLNEGO

Zawarta w dniu _____ w Opocznie, pomiędzy:

Zespołem Szkół Samorządowych nr 1 w Opocznie, ul. M. Curie-Skłodowskiej 5, 26-300 Opoczno, reprezentowaną przez **Małgorzatę Kozłowską - Dyrektora Szkoły**, działającą na podstawie pełnomocnictwa nr 6/2014 z dnia 10 października 2014 r. udzielonego przez Burmistrza Opoczna, zwanym w dalej **Wynajmującym**

a

zwanym w dalej **Najemcą**.

§ 1

Umowa zawarta została w wyniku przeprowadzonego przez Wynajmującego otwartego konkursu ofert na wynajem pomieszczeń szkolnych z przeznaczeniem na sklepik szkolny wraz z punktem małej gastronomii w Zespole Szkół Samorządowych nr 1 w Opocznie, w dalszej części umowy zwanym „ZSS nr 1”.

§ 2

1. Przedmiotem umowy jest wynajem dwóch pomieszczeń stanowiących własność Gminy Opoczno, znajdujących się na parterze budynku ZSS nr 1 w Opocznie, obok głównego wejścia do szkoły, w zabudowanej części, o następujących cechach:

- a. pomieszczenie sklepowe o wymiarach 6,70 × 4,60 m, powierzchnia 30,82 m²,
- b. pomieszczenie magazynowe o wymiarach 3,60 × 2,80 m, powierzchnia 10,08 m²,
- c. wysokość pomieszczeń wynosi 3,20 m.

2. Łączna powierzchnia wynajmowanych pomieszczeń wynosi 40,9 m².

3. Pomieszczenia są wyposażone w punkty oświetleniowe i gniazda energii elektrycznej oraz oddzielny podlicznik zużycia energii.

4. Wyposażenie wynajmowanych pomieszczeń stanowią:

- a. zlew z zimną wodą bieżącą oraz elektrycznym podgrzewaczem przepływowym,
- b. lodówka oszklona,
- c. zamrażarka,
- d. półki ściennie
- e. lada sklepowa

5. Wynajmujący wyraża zgodę na użytkowanie przez Najemcę wyposażenia określonego w ust. 4 wyłącznie w celu prowadzenia Sklepiku oraz w okresie obowiązywania niniejszej umowy.

6. Wynajmujący wyraża zgodę na korzystanie przez Najemcę z pomieszczenia na bloku żywieniowym tzw. „obieralni”, w celu umycia owoców i warzyw oraz udostępnia przestrzeń do przygotowania kanapek. Najemca ma prawo korzystać z tych pomieszczeń w godzinach porannych do godziny 7³⁰, lub po zakończeniu pracy kuchni po godzinie 16⁰⁰.

§ 3

1. Będące przedmiotem najmu pomieszczenia będą wykorzystywane przez Najemcę do prowadzenia sklepiku szkolnego oraz punktu małej gastronomii, w dalszej części umowy zwany „Sklepikiem”

2. Najemca zobowiązuje się prowadzić sklepik wyłącznie dla uczniów i pracowników ZSS nr 1. Sklepik będzie otwarty we wszystkie dni nauki szkolnej w godzinach 7³⁰ – 15⁰⁰. Wynajmujący dopuszcza możliwość wyrażenia zgody na stałe lub okresowe wydłużenie czasu otwarcia sklepiku na wniosek Najemcy.

3. Obowiązkiem Najemcy jest:

- a. utrzymanie czystości i porządku na terenie Sklepiku oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- b. przestrzeganie przepisów bhp, ppoż., sanitarno – epidemiologicznych i innych wymaganych prawem,
- c. przedkładanie dyrektorowi ZSS nr 1 kompletnego zestawienia oferowanego asortymentu i jego aktualizacja.

4. Klientami Sklepiku będą uczniowie oraz pracownicy ZSS nr 1. Orientacyjna liczba uczniów wynosi 1500.

5. Sklepik ma prowadzić sprzedaż artykułów szkolnych uczniowskich, takich jak:

- a. zeszyty szkolne różnych rodzajów, okładki, notatniki, bloki rysunkowe, papiery kolorowe,
- b. przybory szkolne: długopisy, wkłady do długopisów, ołówki, gumki do ścierania, kredki, flamastry, farby, pędzle, temperówki.

6. Sklepik ma prowadzić punkt gastronomiczny oferujący:

- a. owoce świeże i suszone, świeże sałatki warzywne, kanapki,
- b. wodę mineralną gazowaną i niegazowaną, soki owocowe i warzywne,
- c. jogurty, serki, inne przetwory mleczne.

7. W przypadku sprzedawanych środków spożywczych Najemcę obowiązują zapisy ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. z 2010 r. Nr 136, poz. 914, z późn. zm.), zawarte w Dziale IIa Środki spożywcze oraz żywienie dzieci i młodzieży w jednostkach systemu oświaty (według stanu prawnego na dzień 1 września 2015 r. wynikającego z ustawy z dnia 28 listopada 2014 r. o zmianie ustawy o bezpieczeństwie żywności i żywienia, Dz. U. z 2015 r. poz. 35) oraz rozporządzeń wykonawczych wydanych na podstawie art. 52c ust. 6 tej ustawy.

8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo ustalenia szczegółowej listy produktów dopuszczonych do sprzedaży lub stosowania w ramach żywienia zbiorowego w ZSS nr 1 w oparciu o przepisy wydane na podstawie art. 52c ust. 6 przywołanej ustawy o bezpieczeństwie żywności i żywienia. Wynajmujący w takiej sytuacji będzie zobowiązany do dostosowania sprzedawanych w Sklepiku produktów w ciągu 1 miesiąca od otrzymania listy dopuszczonych produktów.

9. Nie zastosowanie się przez Najemcę do przedstawionej listy produktów, o której mowa w ust. 8, będzie stanowić podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 4

1. Umowę zawiera się na okres od 15 września 2016 r. do 30 czerwca 2017 r.

2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.

3. Umowa może być rozwiązana przez Wynajmującego bez wypowiedzenia z końcem miesiąca kalendarzowego z powodu zalegania przez Najemcę z wpłatami czynszu lub dodatkowej opłaty ryczałtowej lub kosztów energii elektrycznej lub ogrzewania za dwa okresy płatności.

4. Umowa może zostać przedłużona na kolejny rok, tj. do 30 czerwca następnego roku.

5. W przypadku przedłużenia okresu umowy na następny rok waloryzacji ulega wysokość czynszu miesięcznego płaconego przez Najemcę oraz wysokość dodatkowej opłaty ryczałtowej. Nowe stawki czynszu i opłaty ryczałtowej ustalane będą w wyniku negocjacji Wynajmującego z Najemcą.

6. W przypadku przedłużenia okresu umowy na następny rok wysokość czynszu za miesiące wakacyjne (lipiec – sierpień) obniża się do połowy, a dodatkowe opłaty ryczałtowe nie będą wymagane pod warunkiem, że w tym okresie Sklepik nie będzie funkcjonował.

7. Umowa może zostać przedłużona o kolejny rok nie więcej, niż dwa razy.

§ 5

1. Z tytułu najmu Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz miesięczny oraz dodatkową opłatę ryczałtową.

2. Czynsz miesięczny ustala się w wysokości _____ zł (słownie: _____), zgodnie ze złożoną przez Najemcę ofertą.

3. Wysokość czynszu jest stała w każdym miesiącu obowiązywania umowy, w tym również w okresie przerw świątecznych, ferii szkolnych lub innych przerw w zajęciach dydaktycznych.

4. Na pisemną, umotywowaną prośbę Najemcy, istnieje możliwość obniżenia czynszu w danym miesiącu, nie więcej jednak niż o 10% wartości czynszu.

5. Najemca będzie ponosił dodatkową opłatę ryczałtową związaną z kosztami zużycia zimnej i ciepłej wody oraz wywożenia śmieci w wysokości 50 zł miesięcznie.

6. Czynsz oraz dodatkową opłatę ryczałtową Najemca będzie wpłacał do dnia 10 miesiąca, którego dotyczą, na konto Wynajmującego: _____.

7. Najemca będzie ponosił koszty zużycia energii elektrycznej oraz ogrzewania pomieszczeń Sklepiku.

8. Opłata za energię elektryczną będzie naliczana na podstawie wskazań podlicznika.

9. Opłata za ogrzewanie będzie naliczana na podstawie iloczynu średnich kosztów ogrzewania 1 m² całego obiektu szkoły oraz powierzchni pomieszczeń sklepiku.

10. Każdorazowo Wynajmujący będzie przedstawiał Najemcy pisemne rozliczenie kosztów energii elektrycznej i kosztów ogrzewania na podstawie otrzymanych faktur. Na życzenie Najemcy Wynajmujący przedstawi mu otrzymane właściwe faktury oraz dokumenty ustalenia powierzchni szkoły.

11. Opłaty za energię elektryczną i ogrzewanie Najemca będzie wносił w terminie 7 dni od daty otrzymania rozliczenia, o którym mowa w ust. 8, na konto Wynajmującego wskazane w ust. 5.

§ 6

1. Najemca nie może w wynajmowanych pomieszczeniach dokonywać istotnych zmian.

2. Ewentualne adaptacje muszą być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym. Uzgodnienia te muszą mieć formę pisemną.

3. W przypadku dokonania zmian w pomieszczeniach Sklepiku bez zgody Wynajmującego może on żądać od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego.

4. Najemca nie ma prawa oddawania pomieszczeń w podnajem osobom trzecim.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenie w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu i zgodnie z niniejszą umową.

2. Najemca zobowiązany jest przestrzegać przepisy prawa zwłaszcza w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz warunków sanitarno – epidemiologicznych.

§ 8

1. Najemca może wykorzystywać należące do Wynajmującego pojemniki i kontenery na odpady, lecz jest zobowiązany do segregacji odpadów oraz przestrzegania zasad postępowania z odpadami niebezpiecznymi.

2. Wynajmujący udostępnia Najemcy łazienkę wraz z toaletą znajdującą się na parterze budynku z przeznaczeniem dla personelu Sklepiku.

3. Najemca przedstawi Wynajmującemu wykaz pracowników zatrudnionych w Sklepiku oraz będzie go aktualizował w przypadku zmian.

§ 9

1. Przekazanie pomieszczeń oraz elementów wyposażenia Najemcy nastąpi na podstawie protokołu przekazania, w którym zostanie opisany stan techniczny urządzeń.

2. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić wynajmowane pomieszczenia wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszone, wynikającym tylko z właściwego wykorzystywania zgodnie z jego przeznaczeniem. Zwrot zostanie potwierdzony protokołem przekazania.

§ 10

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozpatrywać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 12

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący, a jeden Najemca.

Najemca

Wynajmujący

Główny Księgowy Wynajmującego